



Hrvatska banka za obnovu i razvitak

Zagreb, 12.5.2021.

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**Amruševa 2/II**  
**10 000 Zagreb**

**Na broj: St-3519/2016**

**Vjerovnik:** **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK**  
Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390

**Stečajni dužnik:** **NOVOS d.o.o.** u stečaju, Sesvete, Zagrebačka 33, OIB: 75411883236

### **PODNEŠAK VJEROVNIKA**

Prilozi:

- podaci o zakupu poredbenih nekretnina,
- verifikacija procjene vrijednosti od 12.4.2021.

#### **I.**

Vjerovnik, se ovim putem očituje na očitovanje sudskog vještaka Andreja Babića zaprimljeno od stečajnog upravitelja g. Matkovića putem e- mail-a 10.5.2021. godine kojim navedeni sudski vještak odgovara na izneseni prigovor Vjerovnika iz podneska Vjerovnika od 13.4.2021. u odnosu na tržišnu vrijednost nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i to zk.ul. 165 k.o. Sesvete kč.br. 238 u naravi Zagrebačka cesta, poslovna zgrada br. 33, poslovna zgrada i dvorište, ukupne površine 1677 m<sup>2</sup> iskazanu u Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine.

#### **II.**

Vjerovnik ovim putem izjavljuje kako ostaje kod prigovora iz podneska od 13.4.2021. godine.

Vjerovnik ističe kako sudski vještak u svome elaboratu, paušalno bez ikakve razrade odabire postotke za nepopunjenost kapaciteta, troškove održavanja, osiguranja i poreza, marketinga, a uključuje i amortizaciju, čime dodatno umanjuje efektivni i potencijalni bruto prihod, a implicite i procijenjenu vrijednost što je u suprotnosti sa člankom 44. stavak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina gdje je navedeno da: „U okviru procjene vrijednosti troškova gospodarenja nije dozvoljen pristup posebnog iznosa za otpis (amortizacija)“.

Sudski vještak paušalno i bez ikakvog dokaza odabire paušalno iste koeficijente prilagodbe za različite poredbene površine izabranih poslovnih prostora - str. 23 procjembenog elaborata, Prilagodba po m2 NKP.

Vjerovnik ovim putem u privitku podneska dostavlja novi set podataka o zakupu poredbenih nekretnina koji također potvrđuje kako odabrane nekretnine od strane procjenitelja ne odražavaju stvarno stanje na tržištu poslovnih zgrada.

Naime, sudski vještak u svome elaboratu koristi samo četiri zakupa preko e-nekretnina i uzima ih kao reprezentativni uzorak, dok pažnja dobrog stručnjaka iziskuje barem 8 (osam) zakupa da bi se zadovoljio kriterij reprezentativnosti uzorka i pravilo 2 sigma, a što preporučuje na str. 85 i Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina - Autori: mr. sc. Željko Uhlir, Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta.

Konstatacija sudskog vještaka da: „*cijene najma manjih nekretnina u pravilu postižu veću jediničnu cijenu od onih većih površina, kao što je to i u našem slučaju*“, implicite potvrđuje da je isti koristio nekretnine koje svojom površinom ne odgovaraju procjenjivanoj nekretnini, odnosno isti bez kritičkog osvrta vrednuje promatranu nekretninu, a što je u suprotnosti sa člankom 35 . st. 1 . Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i preporukama na str. 95 Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina, te smo i dalje mišljenja i stava da je na taj način utvrđena vrijednost nekretnine podcijenjena, te nije prihvatljiva.

Nastavno na sve navedeno vjerovnik ostaje kod prigovora iz podneska od 13.4.2021. godine, te predlaže da se kao vrijednost predmetne nekretnine utvrdi iznos od 12.173.974,25 kn sve sukladno Verifikaciji procjene vrijednosti od 12.4.2021. koju Vjerovnik dostavlja u privitku.

Za vjerovnika:  
Ivana Kuhar, dipl.iur.

Na znanje: stečajnom upravitelju Jure Matković, Rijeka, Labinska 18